

PRELIMINÄRT GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för

DELAR AV HAMNEN 2:1 OCH 2:2

inom stadsdelen Hamnen i Ystad

Ystads kommun, Skåne län

Innehåll

Inledning	3
Yttranden	4
Ändringar av planhandlingarna	9

Stadsbyggnadsavdelningen

Nina Begovic
planchef

Fredrik Malmquist
planarkitekt

Inledning

Samråd

Planförslaget har varit tillgängligt för samråd under tiden 13 juni – 10 augusti 2022 (enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut den 18 maj 2022 § 90). En underrättelse om samrådet har anslagits på kommunens digitala anslagstavla. Information om innehållet i underrättelsen har också skickats till myndigheter, sakägare och övriga berörda.

Det har varit möjligt att ta del av planhandlingarna på Stadsbyggnadsavdelningens expedition samt på kommunens webbplats.

På följande sidor redovisas de synpunkter som kommit in, samt kommentarer till dessa. Avslutningsvis redovisas de ändringar som gjorts i planhandlingarna efter samrådet samt de sakägare och övriga vars synpunkter inte blivit tillgodosedda. Synpunkterna som kommit in återges i sin helhet om inget annat anges. Det preliminära granskningsutlåtandet kommer att kompletteras efter granskningen och färdigställas till ett Granskningsutlåtande.

Yttranden

Samråd

Under samrådet har det kommit in skriftliga synpunkter från:

- E.ON
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen
- Postnord
- Privatperson
- Skanova
- Sydöstra Skånes sjövarnsskår
- Tekniska avdelningen
- Trafikverket
- Ystads Segelsällskap
- Ystad-Österlens miljöförbund

Följande har inte haft något att invända mot samrådsförslaget:

- E.ON
- Länsstyrelsen
- Postnord
- Privatperson
- Sydöstra Skånes sjövarnsskår
- Trafikverket

Övriga myndigheter, nämnder med flera

Lantmäteriet, 2022-06-28, samråd

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta

Det saknas koordinatkryss i plankartan.

Jag kan inte heller hitta egenskapsbestämmelsen f3 i plankartan.

Kommunens kommentar:

Egenskapsbestämmelsen ligger inom en av byggrätterna i plankartan. Koordinatkryss är inte med i kommunens detaljplaner längre sedan en tid tillbaka.

Tekniska avdelningen (sammanfattat), 2022-07-14

Övergripande

Tekniska avdelningen anser att det är mycket olämpligt att anlägga ett kallbadhus inom planområdet med anledning av dålig vattenkvalitet och att det är olämpligt att bada på platsen. På platsen finns två dagvattenledningar med utlopp i havet. Uppströms finns nödavlopp anslutna till dagvattenledningarna vilket medför att även avloppsvatten kan förekomma i vattnet, så väl som föroreningar från det öppna stråket i Norra Promenaden. Via dagvattenutloppen avvattnas även tungt trafikerade vägar. Att flytta ledningarna med utlopp i tex småbåtshamnen med dagvattenrening innan vattnet släpps ut är ett väldigt kostsamt projekt för VA-enheten.

Tekniska avdelningen efterfrågar beskrivning av konsekvenser utifrån nollalternativ, d v s befintlig detaljplan.

Grönstruktur

Tekniska avdelningen befarar att planförslaget kan komma att medföra att kraven på skötsel av stranden vid Marinan ökar.

VA

Behov av u-område behöver utredas samt om detta påverkar placeringen av cykelvägen i nordvästra hörnet av plankartan.

Avfall

Komplettera planbeskrivningen med information kring hur avfallshanteringen sköts inom planområdet.

Gata och trafik

Tekniska avdelningen vill att planens konsekvenser på parkeringsbehov och trafiksituation beskrivs tydligare.

Kommunens kommentar:

Med anledning av beskrivna föroreningsrisker genomfördes provtagning av vatten och sediment inför granskningsskedet. Rapporten från provtagningen av Niras och tidigare provtagningar under badsäsong visar främst på återkommande lägre halter av e-coli och intestinala bakterier. Vanligtvis landar på nivån ”tjänligt med anmärkning”. Men under november och december 2022 var vattenkvaliteten otjänlig till följd av för höga värden av intestinala enterokocker. Det blir därför särskilt viktigt att provtagning av badvatten sker kontinuerligt enligt en plan för att säkerställa badande gästers hälsa. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande av beskrivning utifrån nollalternativet där det bedöms vara relevant. Även om detaljplanen planlägger Marinans

strand för ”natur” är det inte en utpekad badplats. Ett kallbadhus på platsen med bastu, dusch och badmöjligheter i kontrollerat vatten (ex badtunna eller avgränsad badanläggning med renat vatten i havet) innebär en möjlighet att skapa en mötesplats vid stranden i ett attraktivt, stadsnära läge. Efter avstämning gällande eventuellt U-område och cykelväg görs bedömningen att planförslaget skyddar ledningar tillräckligt och att gång- och cykelväg ryms inom användningen som föreslås i planförslaget. Beskrivningen av avfallshantering, parkeringar och trafik har förtydligats.

Skanova, 2022-06-29, samråd

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarandeläge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommunens kommentar:

Om ledningar behöver flyttas bekostas det av den part som initierar åtgärden som orsakar en undanflyttningsåtgärd.

Sakägare, boende med flera

Ystads Segelsällskap, 2022-08-10

YSS emotser att aktuellt markområde detaljplaneras och att största möjliga yta i dess västra delar därvid förbehålls för vinteruppställning av fritidsbåtar.

YSS ungdomsverksamhet har efterhand ökat i omfattning och bereder för närvarande drygt 100 barn och ungdomar i åldern 8-15 år en meningsfull fritidssysselsättning inom det organiserade föreningslivet. För denna verksamhet är YSS i skriande behov av ytterligare ändamålsenliga lokaler i omedelbar anslutning till de båda sliparna i hamnens västra del. Förestående detaljplan bör därför möjliggöra en utbyggnad av befintliga föreningslokaler i planområdets nordöstra del, för YSS del motsvarande en fördubbling av nu disponerad markyta. Grannklubben Ystad Båtklubb synes helt sakna verksamhet. Ett övertagande av Ystad Båtklubb båthus i planområdets nordöstra del skulle inte undanröja detta YSS ökade lokalbehov, endast göra det något mindre akut.

Planförslaget avses möjliggöra anläggandet av ett kallbadhus, i anslutning till befintlig brygga på hamnens västra pir. De förhärskande vindriktningarna i Ystad är västliga. Ett realiserande av planerna på en byggnad ovanpå piren skulle därmed skapa kraftigt vindlä i hamnens sydvästra del

och allvarligt försvåra eller rentav omöjliggöra för seglande båtar, innefattande de som används i YSS betydande ungdomsverksamhet och som saknar motor, att manövrera i närheten av hamninloppet. YSS avstyrker därför att förestående detaljplan möjliggör en sådan byggnation. Redan den befintliga bryggan ovanpå piren ifrågasätts, närmast av estetiska skäl, då den förhindrar varje möjlighet att från den välfrekventerade strandpromenaden längs hamnens norra sida blicka ut över havet. - YSS har inte någon erinran mot att låta befintlig brygga på pirens insida tjäna som promenadstråk, medge en övergång över piren vid denna bryggas yttre ände och möjliggöra anläggandet av ett kallbadhus på pirens utsida, ej överstigande stenpirens övre nivå. Av annan remissinstans påtalade hälsorisker vid bad på den aktuella platsen bör beaktas och utredas närmare.

Kommunens kommentar:

Efter möte på plats med representant från YSS har kommunen och föreningen gemensamt konstaterat att byggrätterna i samrådsförslaget bör vara tillräcklig för YSS ökade lokalbehov. När det gäller frågan om vindlä bedöms detta inte vara en så stor olägenhet att det motiverar en ändring av planförslaget. När det gäller hälsorisker vid bad har det utförts provtagningar efter samrådsperioden.

Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2022-08-10

Markföroreningar

På uppställningsplatser för fritidsbåtar utförs underhåll av båtskrov och då sprids färgrester till marken inom området. Båtbottenfärger syftar till att förhindra påväxt och innehåller persistenta ämnen som är toxiska för vattenlevande organismer. Ämnen från båtbottenfärger kan förekomma på platsen även lång tid efter att användningen upphörde och tillförseln av ämnena kan fortgå så länge som äldre färger förekommer på båtskroven. Förorening av organiska tennföroreningar, koppar, zink och bly förekommer ofta i ett ytligt och tuntjordskikt vid uppställningsplatser för fritidsbåtar. Även hotspots av oljekolväten, glykol, lösningsmedel med mera kan förekomma. Mot bakgrund av att aktuellt område fungerat som uppställning för fritidsbåtar så kan risker för miljön och människors hälsa därmed inte uteslutas. Miljöförbundet rekommenderar därför att det utförs en miljöteknisk markundersökning i syfte att bekräfta om marken är förorenad av organiska tennföroreningar, koppar, zink och bly.

Strandbad

Inom området föreslår detaljplanen uppförande av ett kallbadhus. Om ett kallbadhus uppförs ska Ystads kommun utföra regelbundna provtagningar av badvattnet. Provtagningen ska följa Havs- och Vattenmyndighetens föreskrifter och allmänna råd om badvatten (HVMFS 2012: 14). Eftersom tidigare provtagning i området visat på sämre badvattenkvalitet bör Ystads kommun undersöka om badvattenkvaliteten förbättrats. Provtagning bör ske under en längre tidsperiod då vattenkvaliteten kan förändras under året beroende på strömmar, vind, utsläpp, regn, temperatur mm. Visar det sig av provtagningen att badvattnet fortfarande är otjänligt är ett kallbadhus på föreslagna plats olämplig och kan ej tillstyrkas av miljöförbundet.

Kommentar

Kommunen bedömer att en markteknisk undersökning inte är nödvändig att genomföra eftersom verksamheten inom kvartersmarken klassas som mindre känslig markanvändning och kommer att fortsätta användas för samma syfte oavsett om planförslaget genomförs eller ej.

Provtagning av badvatten och sediment har genomförts efter samråd. Badvattenprover visar på återkommande halter av e-coli-bakterier och intestinala enterokocker. Resultaten från provtagningen och tidigare badvattenprover rör sig mellan tjänligt och tjänligt med anmärkning. Under november och december 2022 var dock badvattnet otjänligt till följd av för höga värden av intestinala enterokocker. Provresultat från sediment håller sig inom riktvärden på platsen. Kallbadhusets verksamhet och kommunen kommer att behöva genomföra återkommande badvattenprover för att säkerställa att det fortsatt är lämpligt att bada på platsen

Ändringar av planhandlingarna

Samråd

Efter samrådet har planhandlingarna ändrats och kompletterats enligt följande:

Plankarta

- Efter samrådet har inga ändringar gjorts med anledning av de synpunkter som kom in under samrådet

Planbeskrivning

Utöver redaktionella förändringar har planbeskrivningen ändrats enligt följande:

Planeringsförutsättningar

- Avsnittet ”Trafik och infrastruktur” har kompletterats.
- Avsnittet ”Tidigare ställningstaganden” har kompletterats med information från fördjupade översiktsplanen för Ystad.
- Avsnitten om ”Trafik”, ”Parkeringar” och ”avfallshantering” har kompletterats med mer information.

Konsekvenser

- Avsnittet ”Hälsa och säkerhet” har kompletterats med resultat från provtagning av vatten och sediment.

Genomförandefrågor

- Avsnittet ”Ekonomi” har kompletterats med information från avtal kring kostnadsfördelning för detaljplanarbetet.